Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-054**	Zaaknummer:	**1604592**
Onderwerp:	**Vaststelling bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken**		
Korte inhoud:	Aan de westkant van Hoevelaken op de hoek Koninginneweg-Westerdorpsstraat vindt een herontwikkeling naar woningbouw plaats. De ontwikkeling wordt Poort naar Hoevelaken genoemd en omvat de realisatie van 47 woningen. Het bestemmingsplan dat ter besluitvorming voorligt, biedt het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling van deze woningen en appartementen. Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de kaders die de raad op 16 december 2021 heeft vastgesteld.		

Datum B&W:14	mei 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

De raad wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de ‘Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’;
2. het “Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0210-0002;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het ‘Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’ elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeenteblad), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
5. indieners van zienswijzen per brief te informeren over het besluit.

Inleiding

Op 16 december 2021 heeft u acht kaders gesteld voor de herontwikkeling naar woningbouw van de westelijke entree van Hoevelaken. Dit betreft de hoek Koninginneweg-Westerdorpsstraat en stond eerder ook wel bekend als de locatie ‘Eiken Schuur’. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan hebben wij u via de raadsinformatiebrief Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken van 13 december 2023, kenmerk 1604592, geïnformeerd hoe we zijn omgegaan met de door u gestelde kaders. De kaders hebben betrekking op het woningbouwprogramma (inclusief de compensatie van sociale woningbouw uit het plan Spaanse Leger), de bouwhoogte en ruimtelijke inpassing, de architectuur, ontsluiting en verkeer, participatie en duurzaamheid en houtbouw.
Aan alle gestelde kaders wordt voldaan, met uitzondering van het toepassen van hout(skelet)bouw. Dit laatste is wel onderzocht, maar blijkt niet mogelijk te zijn vanwege de hoogte van het appartementencomplex en de gevoeligheid voor geluidsoverdracht.

Op 13 december 2023 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder voor deze locatie. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit hogere waarden hebben vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn vier zijnswijzen ingediend bij het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend bij het ontwerpbesluit hogere waarden.

Het ontwerp is in de afgelopen jaren een aantal keren in de Adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) besproken. In het overleg van 17 april 2024 heeft de AOK ingestemd met zowel het ontwerp als de landschappelijke inpassing van het plan.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt u via dit voorstel gevraagd het bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken vast te stellen.

Beoogd effect
Het vaststellen van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van de hoek Koninginneweg-Westerdorpsstraat tot woningbouwlocatie mogelijk wordt.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met artikel 3.8 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de wettelijke termijn van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord in de ‘Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’. In de nota is per onderdeel aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan hierop te wijzigen of niet. De nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal punten aangepast op basis van de ingediende zienswijzen. Tevens zijn enkele ondergeschikte ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.
De inhoudelijke beoordeling en beantwoording van de zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op een aantal onderdelen inhoudelijk aan te passen. Tevens zijn in de afgelopen periode enkele omissies in het plan geconstateerd die bij de vaststelling van het plan worden hersteld in de vorm van een zogeheten ambtshalve wijziging.
Het gaat bijvoorbeeld om een geringe aanpassing van de maximum bouwhoogte (van 21 naar 20 meter), het uitsluiten van de plaatsing van dakkapellen in het voordakvlak langs het Mulderslaantje en het regelen van de aanleg van het groen en de landschappelijke inpassing. In de onder 1.1 genoemde nota zijn alle wijzigingen opgenomen en zijn deze voorzien van een nadere toelichting.

3.1 Er is geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.
Voor gemeenten is het vaststellen van een exploitatieplan bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel verplicht. De gemeenteraad kan hier op basis van artikel 6:12 van de Wro vanaf zien, indien het kostenverhaal “anderszins is verzekerd”, bijvoorbeeld als tussen de initiatiefnemer en de gemeente een (anterieure) overeenkomst is gesloten. Voor de ontwikkeling van Poort naar Hoevelaken is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een dergelijke overeenkomst gesloten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd.

4.1 De bekendmaking wijst op de terinzagelegging van het genomen besluit en op de beroepsmogelijkheid.
Na besluitvorming door uw raad dient het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend te worden gemaakt en ter inzage gelegd. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen een belang te hebben bij de ontwikkeling van het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het vastgestelde plan wordt via de gebruikelijke kanalen (Gemeenteblad, Stad Nijkerk en de gemeentelijke website) gepubliceerd.
U wordt gevraagd in te stemmen met de publicatie van het vaststellingsbesluit.

5.1 Aan de indieners van zienswijzen wordt uw besluit meegedeeld.
De indieners van een zienswijze ontvangen een brief waarin het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan aan hen wordt meegedeeld. U wordt gevraagd in te stemmen met de inhoud van de brief aan de indieners van de zienswijzen, zie bijlage 3.

Kanttekeningen
2.1 Op deze procedure is de wetgeving voorafgaand aan de Omgevingswet van toepassing.
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure is gebracht (terinzagelegging), blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, maakt het deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Financiën
Kostenverhaal
De kosten voor de herontwikkeling van de locatie Poort naar Hoevelaken zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer Schoonderbeek. Wij hebben in december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen. De zakelijke beschrijving van deze overeenkomst heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Verkoop grond
Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij een overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten voor de verkoop van 50 m² grond aan de westzijde van het plangebied dat nu nog in bezit is van de gemeente. De voorgenomen verkoop is eind vorig jaar gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Hierop zijn geen gegronde bezwaren ontvangen.

Beheer- en onderhoudskosten openbare ruimte
De initiatiefnemer heeft een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing van de woningbouwontwikkeling in de omgeving. In het bestemmingsplan is de aanleg van het groen geborgd via een voorwaardelijke verplichting. De aanlegkosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer, ook het deel dat op grond van de gemeente wordt gerealiseerd.
Het onderhoud en de instandhouding van het groen borgen we via een allonge op de anterieure overeenkomst. Het onderhoud van het groen binnen het plangebied is voor rekening van de initiatiefnemer. Het onderhoud van de openbare ruimte is voor rekening van de gemeente. Per saldo gaat het daarbij om een toename van minder dan 100 m² openbare ruimte. De overige openbare ruimte is nu ook al in onderhoud bij de gemeente. Uitgaand van de kengetallen voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte nemen de kosten voor de gemeente niet noemenswaardig toe.

Communicatie
Naast individuele gesprekken met omwonenden en andere belangstellenden, heeft de initiatiefnemer Schoonderbeek in de afgelopen jaren een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd. Na de kaderstelling door uw raad was er een eerste inloopavond op 22 maart 2022. Bij deze bijeenkomst in De Stuw in Hoevelaken waren circa 100 inwoners aanwezig. De aanwezigen konden hun reacties geven op de planontwikkeling. De reacties hadden vooral betrekking op zaken als het ontwerp, behoud van privacy, hoogte, materialisatie, duurzaamheid, verkeer, ontsluiting en het verdere proces. Daarnaast waren er veel belangstellenden die zich alvast wilden inschrijven voor een woning. Via een brief van 8 juni 2022 heeft Schoonderbeek, in afstemming

met de gemeente, naar de aanwezigen gereageerd op de reacties die tijdens de bijeenkomst zijn gegeven. Nadien is het plan verder uitgewerkt en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 13 november 2023 is opnieuw een informatieavond in De Stuw gehouden. Deze avond startte met een centrale presentatie over het plan en een terugkoppeling met de wijzigingen ten opzichte van de vorige bijeenkomst. Vervolgens kon over deelonderwerpen nadere informatie worden verkregen. De avond is bezocht door zo'n 200 belangstellenden. Op basis van de reacties zijn er, met name architectonisch, nog enkele aanpassingen in de detailuitwerking van het ontwerp gedaan. Verder bleek opnieuw dat er veel behoefte is aan woningbouw in Hoevelaken.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, op 8 januari 2024, is er een derde informatiebijeenkomst gehouden. Inwoners konden informatie krijgen en vragen stellen over de inhoud en het proces van het ontwerpbestemmingsplan. Die avond zijn er ca. 150 belangstellenden geweest. Een klein deel van de aanwezigen uitte zijn zorgen over de verkeersontsluiting en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook vond een aantal aanwezigen het appartementengebouw te hoog voor de locatie of voor Hoevelaken in z'n algemeenheid. In de beantwoording van de zienswijzen is op deze aspecten nader ingegaan. Ook deze avond waren er weer veel mensen die zich alvast hebben aangemeld als belangstellende voor een woning.

In een van de bijlagen van het bestemmingsplan is een participatieverslag opgenomen (als onderdeel van de hoogbouweffectrapportage op hoofdlijnen).

Vervolg
Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure. Dit gebeurt op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw vaststellingsbesluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website 'officiëlebekendmakingen.nl' (Gemeenteblad). Verder stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'www.omgevingswet.overheid.nl/regels op de kaart'. De indieners van zienswijzen stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit bij de Raad van State.
Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij tegelijkertijd met het beroepschrift ook een voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd.

Bijlagen
1. Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken
2. Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken, bestaande uit:
    a. Toelichting
    b. Regels
    c. Verbeelding
3. Brief aan de indieners van de zienswijzen over vaststelling bestemmingsplan (mededelingenbesluit)
4. Raadsinformatiebrief 'Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken' van 13 december 2023

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-054

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 mei 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de ‘Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’;
2. het “Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0210-0002;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het ‘Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken’ elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeenteblad), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
5. indieners van zienswijzen per brief te informeren over het besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. *** 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA